



01 OCT, 2020

# Planning has been done before launch of MAPEX

Nanyang Siang Pau, Malaysia



## 孙兴存驳斥滞销指控 开展房产前已做规划

【八打灵再也30日讯】马来西亚房地产发展商会 (REHDA) 会长兼首席执行官孙兴存驳斥一些人士的指责，宣称发展商在开展房屋计划前未做好规划，包括未进行工程可行性研究，才造成国内房产滞销情况。



日期：10月2日至4日  
地点：吉隆坡城中城会展中心

孙兴存说，所有发展商在开展房屋计划及发展前，都会研究工程可行性，毕竟任何工程的展开，都是发展商的责任项目。

“你发展商公司的董事董事会允许这种（没有事先研究）发生吗？”孙兴存今天在新闻发布会上举例，若发展商计划发展一块土地，可获得的所有权权益只是地价的60%，换言之，发展商需要负责有关40%地价的。

他强调，政府有必要进行经济适用房的数据，尤其是经济适用房与中产阶层的打地规划。

孙兴存说，6个月的暂缓还款期源于今年经济前景，并不会加剧房产滞销的情况，毕竟银行与金融机构已与个别客户协商，以解决贷款还款问题。



孙兴存（左二）、孙兴存、董仲坤及丹戎巴葛发展计划委员会支持推广仪式。

### 工人住宿需时准备

孙兴存指出，发展商需要更多时间准备为工人提供住宿。

他指出今年9月1日实施的1990年工人住宿规

则及基本设施最低标准法令 (446法令) 以立法。

据此446法令修正案，建设商必须在任何中提供床、枕套、床单、橱柜

等物品，且不允许共用厨房设施物品。

条例阐明，若雇主或雇主式住单位没有遵守相关条例，一旦被发现，在个别案例下可被罚款不超过1000令，或监禁不超过6个月。

## 州政府应插手 3因素致房产滞销

孙兴存指出，不适宜的地点和售价，以及州政府地籍未登记的土著保留单位，是造成房产滞销的原因之一。

他认为，房地产滞销很多时候是政府的责任，州政府应该插手解决问题。

“就好比吉隆坡，银行已批准很多房屋贷款，却仍然剩下很多已建好但不能出售的土著保留单位，高达40%。”

他认为，州政府地籍未登记的土著单位也是造成房产滞销原因之一。

根据国家产业资讯中心的数据，约1万2000间总值200亿令的住宅房屋在今年首半年滞销，比去年增幅达3%。

他解释，国家产业资讯中心提供的数据其实是累积过去数年的数字，所以看起来觉得数目很多。

## 8983单位待售 拥屋产业展明揭幕

即将举行的2020年拥屋产业展 (MOC-MAPEX 2020)，8983个待售产业单位，预计价值逾129亿令。

由马来西亚房地产发展商会 (REHDA) 主办的活动，为有意购房的人士提供咨询，有城嘉堡及三州的高产供应。

25家发展商将提供8983个房产单位参与这项于今年10月2日至4日，在吉隆坡城中城会展中心举行的展售会。资料显示，约422家发展商在此展售，待售单位总值129亿2954万令的待售产业。

财政部部长拉扎基表示在10月4日 (星期日) 下午2时30分参观这项展售会。

孙兴存说，该展售会再次获得政府委托举办2020年-2021年展售计划，因此展售会主要配合政府实

现的短期经济复苏计划，为有意购房者提供优惠的价格。

他说，马银行行的展售展售会的官方合作伙伴，兴业银行、大众银行及大华银行将在展售会提供，为客户提供房屋贷款咨询服务。

他指出，今年2020冠状病毒疫情影响国内经济，房地产发展商将会提供各项诱人的优惠及礼品，以刺激购房者购买经济适用的房产。

### 销量料逊去年

孙兴存说，消费者在去年的展售会取得好成绩，推出约5万7000个价值375亿令的房产单位；不过，由于大流行疫情影响，预期今年的销量将比去年取得类似去年的成绩。“但是，我们预计明年首季的房屋销量将上升，与经济复苏同步。”

## 不办讲座免拥挤

展售会会长兼展售计划主席李智童精神抖擞，由于需要实地亲身感受现场作业程序，今年的展售会将不会举办讲座，以免人潮。

然而及有否计划以虚拟方式举办展售会时，他表示，一些参展的发展商已主动推出虚拟方式来营销本身的房产。

该展售会将在多个礼堂于今晚九时开始每天连续展售展售会共约50位幸运的参观者；另外，价值2万令的现金红包也将展售会约20名幸运者颁发。

欲知详情，可浏览 <http://mapex.com.my/moc-mapex-october2020/>。

## 沈颂能：加强风险管理 土地联营发展更炙热

大马联邦资本市场执行董事沈颂能预测，今年的土地联营发展更炙热，因为在经济阴霾下，加强风险管理是必然的。

他说，发展商和地主愿意投资，就不需要通过融资购地，与地主发展联合投资，增加土地储备。

沈颂能今日在马来西亚房地产发展商会研究主办的土地联营土地问题论坛上，发表“土地联合发展策略：寻找和选择合作伙伴，构建和执行合作协议以及案例研究”。

案例资料显示，2019年至今，马来西亚统计达成45宗土地联营，估计总价值58亿令，估计可实现开发价值1050亿令。

沈颂能称土地联营参与者两个或超过两个以上的人士，并持地主 (开发商) 和开发商的土地联营，都可为期5到10年的短期合约。



沈颂能或李林真真在论坛上发表演讲。

他指出，10年前的做法是，只要发展商能出高价，地主就会愿意发展合作，可是地主现在却很谨慎，并不认为发展商的工作简单，在土地转为发展家后，开发商因未法律问题，陷入困境的案例。

### 李林真：市价比较最热

财经界旗下的估价和产业发展局私董会及策略投资信托主任李林真 (译音) 强调“土地估价产业发展估价”时指出，有3类估价方式，最热门的是市场比较法。

另两个估价方式为成本法及收益法。李林真说，发展商的估价的资料来源，所以正确的资料有助估家得到更准确和公平的价格，从而减少争议。